

VI COMMISSIONE (FINANZE) DELLA CAMERA DEI DEPUTATI

disegno di legge di conversione del DL n. 212 del 2023

Cresme – Contributo all'istruttoria legislativa

Memoria

Di seguito sono presentate sulla base del vostro invito nostre considerazioni relative ad alcuni punti del DL in esame.

I PUNTI DEL DECRETO LEGGE 212/2023:

- *Il decreto (DL 212/2023) al comma 1, art. 1, è di salvaguardia dal recupero fiscale dei soggetti che completeranno gli interventi programmati: per gli stati d'avanzamento lavori (Sal) raggiunti al 31 dicembre 2023 i fruitori non dovranno restituire i crediti d'imposta maturati e già ceduti.*

Le questioni ravvisabili: questa misura consente di interrompere i lavori **senza il raggiungimento dei due livelli di miglioramento energetico**. Se da un lato, agevola i contribuenti non penalizzandoli sui lavori fin qui eseguiti, dall'altra parte **non elimina se non parzialmente i contenziosi** che potranno verificarsi fra committenti e imprese (a causa dell'allungamento dei tempi del cantiere; al mancato raggiungimento del target previsto; alla brusca interruzione del cantiere con lavori visibilmente non portati a compimento). In definitiva dipende dai contratti d'appalto e dai rapporti concreti tra le parti.

Indubbiamente la soluzione preferibile da entrambe le parti sarebbe quella di ultimare i lavori. E in certi casi diventerebbe opportuno completarli con gli altri "bonus" disponibili. Diventa allora **fondamentale capire quali agevolazioni alternative potranno essere applicate all'ultima fase del cantiere**, e con quali regole. In altri termini, per comprendere la possibilità di trasferire ad altre agevolazioni l'ultimazione del cantiere, occorrerebbe una certa chiarezza in una serie di elementi (ad esempio, come determinare la spesa residua, quali requisiti rispettare, cosa accade alla pratica edilizia aperta (Cila-superbonus), ecc.)

Nel caso del SuperEcobonus, come riporta Enea nel Report del 31 dicembre, gli importi ammessi a detrazione ascrivibili ai condomini, non ancora realizzati ammontano a 9,7 miliardi di euro (vedi tabella seguente), se si aggiungono i quasi 3 miliardi del Supersismabonus¹ si

¹ Stimati sulla base degli sconti in fattura e cessioni di credito presentati dal MEF al question time in commissione Finanze n. 5-01625

arriva ad un **importo complessivo di investimenti, ammessi alla detrazione ma non ancora ultimati al 31 dicembre 2023, pari a 12,7 miliardi di euro.**

Enea – Report statistico al 31 dicembre 2023 – SuperEcobonus

Condomini			
N. di edifici condominiali		104.856	
Totale investimenti(*)	64.468.918.805,65 €		
Tot. Inv. Condominiali ammessi a detrazione	64.010.201.692,55 €		
Tot. Lavori Condominiali realizzati ammessi a detrazione	54.327.323.336,01 €	84,9%	

- *Il DL 212/2023, comma 2 art. 1, prevede l'erogazione di contributi a quei soggetti che:*
 - *Debbano sostenere spese dal 1/1/2024 al 31/10/2024*
 - *Abbiano raggiunto al 31/12/2023 uno stato d'avanzamento dei lavori non inferiore al 60%*
 - *Abbiano un reddito non superiore a 15.000 euro, determinato con un criterio introdotto dal Decreto aiuti quater (novembre 2022)**L'erogazione dovrà essere effettuata nei limiti delle risorse disponibili con modalità e criteri da definirsi con decreto del MEF*

Le questioni ravvisabili: si notano elementi di **indeterminatezza** in quanto si rimanda a modalità e criteri da definirsi con successivo decreto, questo può produrre da parte dei contribuenti **scelte basate su aspettative che potrebbero essere disattese** con il provvedimento attuativo: in sostanza ad oggi non si conosce il “come”, il “quanto” e il “quando”.

Il limite di 15.000 euro fa riferimento ad un calcolo del reddito introdotto con il Decreto “aiuti quater” e oltre ad aggiungere un **ulteriore criterio di computo del reddito fra quelli che già esistono** (ISEE, per esempio) generando una ulteriore complessità per il contribuente, sembra, ad un primissimo esame, penalizzare alcune tipologie di famiglie rispetto ad altre (ad esempio il contribuente pensionato, o la coppia senza figli).

- *Il DL 212/2023, comma 2 art. 2, obbliga i contribuenti che abbiano effettuato interventi ai sensi dell'art. 119 comma 8-ter, con spesa successiva al 30/12/2023, a contrarre contratto assicurativo contro danni da calamità naturali.*

Le questioni ravvisabili: verrebbero assicurati quegli immobili che insistono nei territori che hanno già subito eventi sismici a partire dall'aprile 2009 e che godono anche per il 2024 dell'agevolazione massima (110%). Cioè sono obbligati all'assicurazione quegli immobili che:

- **Rientrano nei crateri sismici recenti (dal sisma nell'aquilano in poi) e che hanno le medesime probabilità di subire un altro evento sismico** di una quota estesa del suolo nazionale (in particolare nelle zone 1 e 2, vedi tabella e mappa);
- Hanno effettuato interventi di consolidamento statico e/o rinforzo strutturale e pertanto **dovrebbero essere meno soggetti a danni** causati da eventi sismici.

ITALIA - Dimensioni nelle zone di rischio sismico per livello di pericolosità

	Alto Zona 1	Medio Zona 2	Basso Zona 3	Trascurabile Zona 4
Superficie territoriale (kmq)	27.050	108.476	98.278	68.269
Popolazione (1)	2.817.421	22.214.966	23.112.358	12.214.801
Famiglie (1)	1.181.198	9.278.492	10.248.202	5.373.307
Edifici (2)	1.127.663	5.212.125	4.796.402	3.316.490
Edifici per abitazioni (2)	914.795	4.386.750	4.063.213	2.822.940

Fonte: elaborazione CRESME su dati ISTAT e Protezione Civile

(1): al 2018; (2): al 2011, Censimento popolazione e abitazioni

Eventi sismici in Italia con M. >3.0 nel periodo 2012- ottobre 2019


In 8 anni sono stati registrati

1.550 terremoti con magnitudo > 3.0

22 di magnitudo superiore a 5,0

Fonte: Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia

- Il DL 212/2023 art. 3, rivede in senso restrittivo la disciplina per l'eliminazione delle **barriere architettoniche**, in particolare:
 - Mantiene esclusivamente l'eliminazione delle barriere alla mobilità verticale (rampe, ascensori, ecc.)
 - Mantiene l'opzione dello sconto in fattura/cessione credito esclusivamente per i condomini e gli edifici di dimensione minore qualora il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro (sempre misurato con i criteri del DL aiuti quater) ovvero sia presente nel nucleo familiare un soggetto con disabilità accertata.

Le questioni ravvisabili: l'ambito di applicazione avrebbe potuto rimanere "allargato", in particolare all'automazione per alcuni impianti, in **presenza di soggetti con disabilità accertata nel nucleo familiare**.

Inoltre, il rapido ed intenso invecchiamento della popolazione porta con sé un altrettanto intenso aumento del numero di persone con difficoltà di deambulazione. Ciò si traduce in una crescente condizione di disagio per tutti coloro che, vivendo in condominio, vedono ridursi notevolmente la propria autonomia e la propria qualità della vita, dato che in Italia gli edifici con più di tre piani senza ascensore l'87% del patrimonio edilizio italiano.

Edifici con 3 o più piani senza ascensore in Italia 2022



Fonte: elaborazione e stime CRESME su base ISTAT

Questo incentivo, potrebbe avere un **arco temporale semi-strutturale e non limitarsi alla fine del 2025**. In questo modo di eviterebbero picchi di attività con i conseguenti picchi di oneri pubblici. Fattore questo che andrebbe valutato anche per interventi di efficientamento energetico e di messa in sicurezza degli immobili.